

PROHLÁŠENÍ O HLAVNÍCH NEPŘÍZNIVÝCH DOPADECH ACCOLADE INVESTMENT COMPANY LTD

1. SHRnutí

Accolade Investment Company Ltd (dále jen Accolade) v rámci své strategie ESG zvažuje hlavní nepříznivé dopady (Principal Adverse Impacts, PAI) svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. Toto prohlášení podle požadavků nařízení o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) je konsolidovaným prohlášením o hlavních nepříznivých dopadech na faktory udržitelnosti na úrovni subjektu Accolade. Hlavními nepříznivými dopady je třeba rozumět takové dopady investičních rozhodnutí, které mají za následek negativní dopady na faktory udržitelnosti (tj. environmentální, sociální a zaměstnanecké záležitosti, dodržování lidských práv, záležitosti proti korupci a úplatkářství). Prohlášení se vztahuje na referenční období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a bude přezkoumáváno a aktualizováno nejméně jednou ročně v návaznosti na doporučené čtvrtletní stanovení ukazatelů PAI.

2. POPIS HLAVNÍCH NEPŘÍZNIVÝCH DOPADŮ NA UDRŽITELNOST

Společnosti, do nichž Accolade investuje, jsou společnosti zvláštního určení (SPVs), jejichž specifickým obchodním účelem je investování do nemovitostí. Při uplatnění „přístupu se zohledněním“ (look through principle) se díváme skrz jednotlivé podkladové investice SPVs a zvažujeme celkové nepříznivé dopady, které z nich vyplývají. V souladu s tím toto prohlášení zahrnuje ukazatele PAI týkající se investic do nemovitostních aktiv, jak jsou popsány v regulačních technických standardech (RTS) SFDR.

V tabulce I. jsou uvedeny 2 povinné a v tabulce II. 2 dobrovolně zvolené ukazatele PAI, které Accolade zvažuje. Naším cílem je poskytnout primární údaje, které jsou v současné době již sledovány a vykazovány. Tam, kde takové údaje nejsou k dispozici, abychom mohli splnit požadavek na zveřejnění, popisujeme nejlepší úsilí (best efforts) použité k získání informací nebo naši metodiku vytváření přiměřených předpokladů. Pro budoucí vykazovaná období se budeme snažit dále zlepšovat kvalitu údajů a přidávat další dobrovolné ukazatele PAI, pokud to budeme považovat za relevantní.

TABULKA I. POVINNÉ HLAVNÍ UKAZATELE NEPŘÍZNIVÉHO DOPADU, KTERÉ SE VZTAHUJÍ NA INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Ukazatel nepříznivých dopadů na udržitelnost		Metrika	Dopad (2022)	Vysvětlení	Přijata a plánovaná opatření a cíle stanovené pro příští referenční období
Fosilní paliva	17. Expozice vůči fosilním palivům prostřednictvím nemovitostí	Podíl investic do nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv.	0%	Naše nemovitosti se nepodílejí na těžbě, skladování, přepravě ani výrobě fosilních paliv.	V příštím referenčním období nechceme investovat do nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv.
Energetická účinnost	18. Expozice vůči energeticky neefektivním nemovitostem	Podíl investic do energeticky neefektivních nemovitostí	16,2%	Podíl investic do energeticky neefektivních nemovitostních aktiv se vypočítávají podle metodiky stanovené v příloze I nařízení EU2022/1288. Protože část nemovitostí má stupeň EPC C, ovlivňuje to konečný výsledek.	Naším cílem je postupně snižovat energetickou náročnost budov v našem portfoliu prostřednictvím modernizace (s důrazem na aktiva se stupněm C). Vzhledem k tomu, že naše portfolio hodláme rozšiřovat pouze o moderní, energeticky efektivní budovy, sníží se i celkový podíl investic do energeticky neefektivních nemovitostí. Konkrétní cíl pro tento klíčový ukazatel výkonnosti bude stanoven ve třetím referenčním období a bude upraven podle výsledků probíhajících opatření.

TABULKA II. DALŠÍ HLAVNÍ UKAZATELE NEPŘÍZNIVÉHO DOPADU, KTERÉ SE VZTAHUJÍ NA INVESTICE DO NEMOVITOSTNÍCH AKTIV ZVAŽOVANÉ SPOLEČNOSTÍ ACCOLADE

Nepříznivý dopad na udržitelnost	Nepříznivý dopad na faktory udržitelnosti (kvalitativní nebo kvantitativní)	Metrika	Dopad (2022)	Vysvětlení	Přijatá a plánovaná opatření a cíle stanovené pro příští referenční období
Emise skleníkových plynů	18. Emise skleníkových plynů	<ul style="list-style-type: none"> - Emise skleníkových plynů v okruhu 1 generované nemovitostmi - Emise skleníkových plynů v okruhu 2 generované nemovitostmi - Emise skleníkových plynů v okruhu 3 generované nemovitostmi - Celkové emise skleníkových plynů generované nemovitostmi 	<p>Okruh 1: 12 590 tCO₂e</p> <p>Okruh 2: 42 281 tCO₂e</p> <p>Okruh 3: 8 040 tCO₂e</p> <p>Celkový objem skleníkových plynů: 62 911 tCO₂e</p> <p>Celkové emise skleníkových plynů / m²: 39 kgCO₂e/m²/rok</p>	<p>Uvedené výpočty vycházejí ze skutečné spotřeby elektřiny a plynu vlastních nemovitostí. Hodnoty zahrnují jak emise spojené s provozní energií potřebnou v budovách, tak emise spojené se spotřebou energií nájemců v roce vykazování, protože metodika výpočtů neurčuje, zda mají být prezentovány pouze emise spojené s provozní spotřebou energie.</p> <p>Okruh 1 představuje přímé emise portfolia způsobené používáním LNG. Faktor použitý ve výpočtech: 200g eCO₂/kWh.</p> <p>Okruh 2 představuje nepřímé emise portfolia, způsobené spotřebou nakoupené elektrické energie. Faktor použitý ve výpočtech: 721 g eCO₂/kWh pro portfolio v Polsku, 397g eCO₂/kWh pro portfolio v České republice, 113 g eCO₂/kWh pro portfolio na Slovensku, 348 g eCO₂/kWh pro portfolio v Německu.</p> <p>Okruh 3 představuje nepřímé emise spojené s životním cyklem budov v portfoliu, tj. vtělený uhlík (embodied carbon) z výstavby, emise z procesu výstavby, potenciální emise spojené s užíváním budovy (renovace). Faktor použitý při výpočtech: 5 kg eCO₂/m² portfolia/rok. Hodnota vychází ze studie LCA provedené v souladu s normou EN 15978 pro více parků v portfoliu. Protože působíme v EU, rozhodli jsme se použít oficiální údaje poskytnuté Evropskou agenturou pro životní prostředí (nejnovější dostupné faktory jsou pro rok 2021). Zdroje použitých emisních faktorů: https://www.eea.europa.eu/ims/greenhouse-gas-emission-intensity-of-1.</p>	<p>Vzhledem k tomu, že máme v úmyslu nadále rozšiřovat portfolio našich nemovitostí, existuje potenciál pro růst celkových emisí skleníkových plynů. Naším cílem je postupně snižovat množství emisí skleníkových plynů na m² (emisní intenzita) budov v našem portfoliu prostřednictvím modernizačních opatření - zavádění obnovitelných zdrojů energie na místě (snížení hodnoty v rámci okruhu 2), modernizace topných systémů (snížení hodnoty v rámci okruhu 1). Pro příští referenční období je naším cílem dokončit pilotní projekty modernizace, změřit jejich přínosy a stanovit cíl dekarbonizace.</p>
Spotřeba energie	19. Intenzita spotřeby energie	Spotřeba energie v GWh na metr čtvereční vlastních nemovitostí	90 kWh / m ² / rok	<p>Předkládané výpočty vycházejí ze skutečné spotřeby elektřiny a plynu vlastních nemovitostí. Hodnota zahrnuje jak provozní energii potřebnou pro budovy, tak spotřebu energie nájemníků v roce vykazování, protože metodika výpočtů neurčuje, zda má být prezentována pouze provozní intenzita spotřeby energie. Některé budovy nebyly v průběhu období plně v provozu po celý rok, přesto byla jejich spotřeba zahrnuta do výpočtů, protože metodika výpočtů neuvádí, zda se má intenzita spotřeby energie počítat pro budovy, které byly v plném provozu po celý rok.</p>	<p>Naším cílem je postupně snižovat intenzitu spotřeby energie budov v našem portfoliu prostřednictvím modernizace - modernizace osvětlovacích systémů, modernizace topných systémů. Naším cílem je sladit energetickou náročnost našeho portfolia s hodnotami navrženými CREEAM. V příštím referenčním období chceme dokončit pilotní projekty modernizace, změřit jejich přínosy a stanovit cíl snížení emisí.</p>
Odpady	20. Produkce odpadů v provozu	Podíl nemovitého majetku, který není vybaven zařízením na třídění odpadu a na který se nevztahuje smlouva o využití nebo recyklaci odpadu	0%	<p>Naše aktiva jsou průmyslové sklady, které slouží logistice, e-commerce a lehkým výrobním podnikům, nakládání s odpady je povinností našich nájemců a je povinné.</p>	<p>Naším cílem je udržet současnou situaci.</p>

TABULKA III. DALŠÍ UKAZATELE PRO SOCIÁLNÍ OBLAST A OBLAST ZAMĚSTNANCŮ, DODRŽOVÁNÍ LIDSKÝCH PRÁV, BOJ PROTI KORUPCI A ÚPLATKÁŘSTVÍ

Nepříznivý dopad na udržitelnost	Nepříznivý dopad na faktory udržitelnosti (kvalitativní nebo kvantitativní)	Metrika	Dopad (2022)	Vysvětlení	Přijátá a plánovaná opatření a cíle stanovené pro příští referenční období
Sociální a zaměstnanecké záležitosti	Chybějící kodex chování dodavatele	Podíl investic v podnicích, do nichž bylo investováno, bez kodexu chování dodavatelů (proti nebezpečným pracovním podmínkám, nejisté práci, dětské práci a nucené práci).	0%	Vzhledem k tomu, že v tabulce III nevidíme žádný ukazatel navržený pro investice do nemovitostí a způsob fungování fondu, rozhodli jsme se upravit jeden, který je nejbližší rozsahu naší činnosti (akvizice a vlastnictví budov). Investujeme pouze do aktiv, která jsou certifikována systémem BREEAM (nebo ekvivalentem certifikace ekologických budov), přičemž předpokladem pro získání certifikátu je dodržování národní legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při výstavbě, což je potvrzeno stanoviskem třetí strany.	Naším cílem je zachovat současný stav.

3. POPIS POLITIK PRO IDENTIFIKACI A PRIORITYZACI HLAVNÍCH NEPŘÍZNIVÝCH DOPADŮ INVESTIČNÍCH ROZHODNUTÍ NA FAKTORY UDRŽITELNOSTI.

Accolade používá různé nástroje k identifikaci ESG rizik a příležitostí a k minimalizaci nepříznivých dopadů investic na udržitelnost, včetně screeningových hodnocení, opatření ke zmírnění dopadů a ESG Due Diligence.

SCREENINGOVÉ HODNOCENÍ

Investujeme s respektem k okolnímu světu a naše parky splňují nejvyšší standardy moderního rozvoje. Naše investice do projektů vždy plánujeme tak, aby byly v souladu s metodou BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) nebo DGNB (německý trh) či podobnou (podle specifik a podmínek projektu) certifikací udržitelného přístupu, která zaručuje vysokou míru šetrnosti k životnímu prostředí a ohleduplnosti k pracovním podmínkám zaměstnanců a také energetickou soběstačnost. V investiční fázi prostřednictvím vyhledávání projektů, které připadají v úvahu pro potenciální akvizici, vždy posuzujeme a ujišťujeme se, aby projekty byly rozvíjeny ekonomicky efektivním a udržitelným způsobem a aby budovy, pracovní podmínky, které poskytují, a samotný proces výstavby byly v souladu se zásadami udržitelného rozvoje. Mezi prověřované parametry patří úsporná svítidla, která mohou být pro projekty použita, tloušťka panelů, konstrukce střechy a tloušťka střešní fólie s cílem zajistit co nejekologičtější plášť budovy a s tím související úspory energie, jakož i řada dalších parametrů, které zajišťují, že naše budovy jsou šetrné k životnímu prostředí.

ZMÍRŇUJÍCÍ OPATŘENÍ

Certifikace BREEAM jsou také středem našeho úsilí o zmírnění dopadů. Portfolio Fondu Accolade zahrnuje průmyslové budovy a sklady. Všechna aktiva jsou certifikována podle mezinárodních standardů pro ekologické budovy (BREEAM New Construction, BREEAM in Use nebo DGNB). Tam, kde je úroveň certifikace v průběhu času považována za nízkou, procházejí budovy postupně renovací a výměnou starších, méně účinných systémů, a to jak pro osvětlení, tak pro vytápění/chlazení, za úspornější varianty. V důsledku těchto zmírňujících opatření očekáváme snížení nepříznivého vlivu na následující ukazatele: Emise skleníkových plynů, spotřeba energie a spotřeba vody (Accolade v současné době posledně jmenovaný nepovažuje za ukazatel PAI).

ESG DUE DILIGENCE

V Accolade jsme hrdí na to, že spolupracujeme pouze s důvěryhodnými obchodními partnery a dodavateli. V případě korupce, úplatkářství a dalších nekalých praktik uplatňujeme politiku nulové tolerance. Dodržujeme všechny platné protikorupční zákony, předpisy a normy, jakož i národní a mezinárodní předpisy proti úplatkářství a praní špinavých peněz. Plně podporujeme prostředí spravedlivé hospodářské soutěže. Dodržujeme platné právní předpisy v oblasti hospodářské soutěže a antimonopolního práva.

V souladu s naší [Politikou odměňování](#) má Accolade zásady a postupy odměňování zaměřené na rizika, které jsou v souladu s řádným a efektivním řízením rizik a podporují je, a nepodporují podstupování rizika, které není v souladu s rizikovými profily, pravidly nebo základními dokumenty alternativního investičního fondu ACCOLADE FUND SICAV plc. (Fond) a jeho podfondu.

4. ZÁSADY ZAPOJENÍ

Vzhledem k tomu, že společnosti, do nichž Accolade investuje, jsou společnosti zvláštního určení (SPVs) se specifickým obchodním účelem investování do nemovitostí, máme omezený pákový efekt, který nám umožňuje nejen generovat finanční výnosy, ale kromě toho také vytvářet další prospěšné změny.

Náš způsob minimalizace nepříznivého dopadu na faktory udržitelnosti se více opírá o screeningové hodnocení, zmírňující opatření a zásady ESG Due Diligence popsané v kapitole 3. V současné době se vyvíjí aktivnější přístup ke správě aktiv.

5. ODKAZY NA MEZINÁRODNÍ STANDARDY

V rámci našich dlouhodobých závazků v oblasti ESG se hrdě hlásíme k cílům a zásadám OSN. Pevně věříme, že jejich rozvoj je cestou k dosažení lepší a udržitelnější budoucnosti pro nás všechny. Hlásíme se k následujícím cílům a zásadám OSN:

- ▶ 6. Pitná voda, kanalizace
- ▶ 7. Dostupné a čisté energie
- ▶ 9. Průmysl, inovace a infrastruktura
- ▶ 15. Život na souši
- ▶ 16. Mír, spravedlnost a silné instituce

Náš Fond ACCOLADE FUND SICAV plc. je od roku 2019 aktivním členem INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate).